



**COMUNE DI VITTUONE**  
**PROGETTO DI PIANO DI RECUPERO " APR 8 " IN VIA G.VENINI**  
**BOZZA DI CONVENZIONE**

**COMUNE DI VITTUONE**  
( Provincia di Milano )

**CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ESECUTIVO APR 8**

Tra il comune di VITTUONE (c.f. 00994350155), in persona dell' Architetto CARLO MOTTA , nato a Cuggiono (MI) l' 11 settembre 1960, il quale interviene nella sua qualità di responsabile del settore tecnico Cat. D6 del Comune di Vittuone, come da decreto del Sindaco....."Nomina responsabile di Settore", di seguito indicato anche come "Comune" , che si allega al presente atto, nonché in forza della vigente normativa in materia d'ordinamento degli Enti locali, ed in particolare degli articoli 42, 48, 49, e 107 del Decreto Legislativo del 18 agosto 2000 n. 267;

e

1. Arch. Pier Fausto Bagatti Valsecchi nato a Milano il 30.04.1929 residente in Grandola ed Uniti (CO) via C. Galbiati n.11- (c.f. BGTPFS29D30F205K );
2. Sig.a Cristina Bagatti Valsecchi nata a Milano il 24.07.1931, residente a Milano in via Bigli n.11 - (c.f. BGTCST31L64F205Z) ;
3. Sig.a Anna Maria Bagatti Valsecchi nata a Milano il 27.04.1933 residente a Milano in via Santo spirito n. 7- (c.f.BGTNMR33D67F205B) ;
4. Sig. Franz Xaver Studer nato Svizzera (EE) il 15.07.1937 residente a Milano in via Santo Spirito n.7- (c.f. STDFNZ37L15Z133Z) ;
5. Sig.a Cristina Studer nata a Milano il 06.10.1972 residente a Milano in via Carlo Romussi n.10 - (c.f. STDCST72R46F205K) ;
6. Sig.Luca Pasino Franz Studer nato a Milano il 19.06.1970 residente a Milano in via Magolfa n. 20 - (c.f. STDLPS70H19F205T) ;
7. Dott. Fabio Mario Opassi nato a Magenta il 22.07.1955, residente in Inveruno, Via Umbria 11;c.f. PSS FMR 55L22 E801V;
8. Dott. Sergio Opassi, nato a Magenta il 06.10.1952, residente in Vercelli, Via Guala Bicheri 3;c.f. PSS SRG 52R06 E801W;

La proprietà sopra citata è di seguito indicata come soggetto Attuatore dell' APR 8,

PREMESSO CHE

**A)** - i sottoscritti sig.i: Arch. Pier Fausto Bagatti Valsecchi, Cristina Bagatti Valsecchi, Anna Maria Bagatti Valsecchi e Fausta Bagatti Valsecchi, sono proprietari di immobili: aree e

fabbricati con destinazione residenziale, attualmente disabitati, facenti parte del compendio storico immobiliare denominato di "Villa Venini", ubicato in Vittuone piazza Venini n°4 e catastalmente identificato ai mappali 264 parte, 526, 269 del foglio n° 3; i predetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente "Soggetto Attuatore"

e

**B)** - i sottoscritti sig.i: Dott. Fabio Mario Opassi e Dott. Sergio Opassi, sono proprietari di immobili: aree e fabbricati con destinazione residenziale, attualmente occupati dai Proprietari, facenti parte del compendio storico immobiliare denominato di "Villa Venini", ubicato in Vittuone piazza Venini n°4 e catastalmente identificati ai mappali 265 parte e 268;

**C)** - gli immobili di proprietà delle ditte soprintestate, costituiscono l'ambito di intervento APR8 - Piazza Venini, come identificato dal vigente PGT – Documento di Piano/Schede Ambiti di intervento, rappresentato per stralcio nell'allegato "Tavola n°1"- planimetria generale, dell'allegato progetto di Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.E.), ove la proprietà Bagatti Valsecchi viene indicata con la dicitura "comparto A" e la proprietà Opassi viene indicata con la dicitura "comparto B";

**D)** - gli interventi edilizi ammessi dal Documento di Piano – Scheda Ambiti di intervento, richiamata anche dal Piano delle Regole, per l'attuazione dell'ambito APR8 - Piazza Venini, sono soggetti alla preventiva approvazione di Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.E.) unico per l'intero predetto ambito;

**E)** – all'interno della perimetrazione del Piano Esecutivo (P.P.E.), la parte dell'immobile indicata con "comparto B", è in buono stato di conservazione e tutt'ora utilizzata a residenza e studio professionale e una seconda parte indicata con "comparto A" non più utilizzata in condizione di avanzato stato di degrado architettonico e strutturale;

**F)** – il Soggetto Attuatore, per Se Stesso, successori e aventi causa a qualsiasi titolo, assumono a proprio carico le spese ed oneri derivanti dalla presentazione del Piano Particolareggiato Esecutivo e dalla stipula della presente convenzione, intendono dare compimento a quanto previsto dal PGT, per l'ambito APR8 - Piazza Venini, recuperando alle destinazioni ammesse dalla scheda di ambito, residenza e funzioni compatibili, la parte indicata "comparto A" che attualmente versa in condizioni di degrado, ricompresa nella perimetrazione dell'ambito stesso, mediante l'esecuzione di interventi edilizi per la ristrutturazione dell'edificio di sua proprietà, a fini residenziali;

**G)** - il soggetto Attuatore e i soggetti di cui al punto B) hanno presentato, in adempimento di quanto previsto dal P.G.T. vigente, richiesta di approvazione di Piano Particolareggiato Esecutivo ai sensi della Legge Regionale 12/05 s.m.i. e dell'art. 4.1 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del vigente PGT;

**H)** - in allegato all'istanza di approvazione prot..... del ....., il soggetto Attuatore ha prodotto gli elaborati e i documenti, appresso elencati:

- Relazione descrittiva circa i caratteri e l'entità dell'intervento, contenente anche la dimostrazione della conformità dell'intervento stesso alle previsioni dello strumento urbanistico vigente,
- **Tavola n° 1** – recante:
  - stralcio dell'azonamento del vigente Piano di Governo del Territorio con rappresentazione del comparto APR8-Piazza Venini;
  - estratto di mappa catastale;
  - stralcio aerofotogrammetrico;
  - foto aeree estese al contesto territoriale;
  - planimetria generale del compendio storico nel contesto urbano con perimetrazione in tinta blu della porzione edificata oggetto di riqualificazione indicante le porzioni delle rispettive proprietà degli immobili costituenti il comparto APR8-Piazza Venini;
- **Tavola n° 2** - Rilievo quotato dello stato di fatto: piante, sezioni e prospetti; quantificazione delle superfici lorde di pavimento esistenti e di progetto;
- **Tavola n° 3** - Stato comparativo, stato di progetto, verifica aree a parcheggio e della superficie drenante;
- **Bozza di convenzione**

**G)** - Il Piano Esecutivo è risultato conforme alle prescrizioni di legge, e di regolamento del P.G.T. vigente e pertanto meritevole di approvazione, in quanto trattasi di ristrutturazione edilizia con mantenimento del volume e della superficie utile esistenti oltre che all'assetto degli spazi di uso pubblico esistenti;

**H)**- il Piano Esecutivo ha ottenuto il Parere favorevole della Soprintendenza ai Beni Culturali/Ambientali, espresso in data .....

**I)** - Il Piano Esecutivo è stato adottato con Deliberazione C.C. n. .... del ..... e definitivamente approvato con Deliberazione C.C. n. ....del .....

Tutto ciò premesso, tra le ridette parti, si conviene quanto appresso :

## **ARTICOLO 1**

Le premesse e gli allegati indicati in epigrafe e nelle premesse stesse, fanno parte integrante ed essenziale della presente Convenzione, la quale viene stipulata con ogni garanzia di legge.

## **ARTICOLO 2**

Agli effetti della trascrizione degli obblighi, oneri e vincoli risultanti dal presente atto, le aree ed immobili oggetto del Piano Esecutivo – ambito APR8 – Unità 1, indicate in tinta ..... nella Tavola ..... in scala 1:1.000, allegato ... al presente atto, sono catastalmente individuate come indicato nelle premesse, punto a)

## **ARTICOLO 3**

**3.1** Il soggetto Attuatore s'impegna a dare attuazione al Piano esecutivo, di cui in premessa, secondo le previsioni di cui alle tavole allegate, mediante richiesta del Permesso a Costruire o presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), entro 24 mesi dalla stipulazione della presente convenzione, e ad ultimare le costruzioni entro i limiti di validità dei predetti titoli abilitativi, nel rispetto delle prescrizioni e delle previsioni tutte del suddetto piano esecutivo, del P.G.T., delle leggi nazionali e regionali vigenti in materia.

Il Comune - dal canto suo - s'impegna a concludere i procedimenti di rilascio del Permesso di Costruire o a comunicare la procedibilità della S.C.I.A., con la massima diligenza e tempestività

All'atto del ritiro del Permesso a Costruire o della comunicazione di procedibilità della S.C.I.A., il soggetto Attuatore s'impegna a versare al Comune, nei modi previsti di Legge, gli importi dovuti per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, oltre al previsto contributo relativo al costo di costruzione

**3.2** Eventuali modificazioni, con o senza opere edilizie, delle destinazioni d'uso previste dal piano esecutivo, qualora consentite dal PGT, non costituiranno Variante al Piano Esecutivo e saranno ammesse soltanto a seguito dell'ottenimento dell'eventuale titolo abilitativo edilizio necessario, nonché del pagamento della maggior somma eventualmente dovuta quale contributo di urbanizzazione e della cessione gratuita al Comune delle eventuali maggiori aree a standard necessarie per la nuova destinazione d'uso, o loro monetizzazione.

**3.3** Parimenti, in sede esecutiva, potranno essere apportate modifiche rispetto alle previsioni del Piano approvato, senza necessità di Variante al medesimo, a condizione che le stesse non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del Piano, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di uso pubblico.

**3.4** Salva la gratuità dei titoli abilitativi edilizi relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, di cui infra, l'importo degli oneri di urbanizzazione stimati per gli interventi edilizi previsti e il contributo sul costo di costruzione, verranno calcolati in base ai valori tabellari determinati all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire (o di presentazione delle S.C.I.A. o altro idoneo titolo abilitativo, secondo la normativa statale e regionale vigente) attuativi dell'intervento, sulla base dei relativi progetti edilizi, in base ai parametri di legge in vigore in quel momento.

#### **ARTICOLO 4**

**4.1** In considerazione delle prescrizioni contenute nella Scheda d'Ambito del Documento di Piano relativa all'ambito APR8, come confermate dal Piano delle Regole allegato al PGT vigente, il soggetto Attuatore è tenuto a cedere al Comune di Vittuone aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale nella misura di complessivi mq.125,00, da destinare a parcheggi.-

A fronte di tale obbligo, il soggetto Attuatore cede gratuitamente al Comune di Vittuone, l'area di sua proprietà posta all'interno del comparto APR 8 – Piazza Venini, in coerenza ovest all'edificio denominato "ex filanda", , catastalmente individuata al fg.3 mappale ....., di superficie pari a mq.125,00.

La cessione è gratuita ed il conseguente trasferimento della proprietà dell'area avviene contestualmente alla stipulazione del presente atto.

**4.2** In capo al soggetto Attuatore rimane l'utilizzo dell'area in cessione e l'onere di provvedere, a proprie cure e spese, alla manutenzione ed alla custodia di detta area e delle opere che sulle stesse verranno realizzate, in attuazione di quanto previsto al successivo articolo 5, sino alla consegna delle opere stesse al Comune.

La presente convenzione, formalizzata avanti al Notaio, costituisce di per sé trasferimento di proprietà immobiliare, per la cessione dell'area attrezzata a parcheggio, sopra indicata.

**4.3** Il soggetto Attuatore garantisce che l'area ceduta è di sua piena ed esclusiva proprietà e disponibilità, libera da affittanze, da pesi, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo e natura, ad eccezione delle servitù tecnologiche esistenti e di quelle ulteriori servitù necessarie alla funzionalità dell'edificio in progetto.

Il soggetto Attuatore mantiene pertanto la facoltà di realizzare o collocare, nel sottosuolo dell'area ceduta gli impianti tecnologici, antincendio, fognature, prese d'aria o corsie di accesso necessarie a soddisfare le prescrizioni tecniche richieste dalle specifiche normative, per l'intervento privato oggetto del Piano Esecutivo, in quanto non interferiscano con la residua proprietà del soggetto attuatore; servitù compensata dall'esecuzione di lavori stradali.

## **ARTICOLO 5**

A titolo di ulteriore impegno aggiuntivo il "soggetto attuatore" si impegna a realizzare totalmente a propria cura e spese la sistemazione e pavimentazione dell'area in cessione della superficie di mq. 125,00 e opere di interesse pubblico consistenti in opere e lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria e nuove opere pubbliche di inderogabile necessità, nel triennio 2020 - 2022 riconducibili a queste macro categorie di intervento: viabilistiche, botaniche e scolastiche per un importo totale di € 25.000,00 come da progetto esecutivo che verrà redatto dal Soggetto Attuatore su indicazione del Comune al momento della richiesta del titolo abilitativo.

## **ARTICOLO 6**

La realizzazione delle opere di cui ai precedenti artt. 4 e 5 avverrà previo ottenimento dei relativi titoli abilitativi edilizi che il soggetto Attuatore si impegna a richiedere al Comune con la presentazione dei relativi progetti, redatti, ove necessario, ai sensi della Legge 163/2006 s.m.i. Dette opere dovranno essere integralmente ultimate prima del rilascio del certificato di agibilità dell'edificio oggetto del Piano Esecutivo.

Il soggetto Attuatore s'impegna sin d'ora ad eseguire gli interventi in conformità agli elaborati di progetto approvati dal Comune.

## **ARTICOLO 7**

Il soggetto Attuatore cede gratuitamente al comune di Vittuone l'immobile di sua proprietà posto extra comparto APR8 - Piazza Venini, in coerenza nord dell'edificio denominato " ex filanda", catastalmente individuata al foglio 3 mappale 169, della superficie di mq. 13,00.

La cessione è gratuita e il conseguente trasferimento della proprietà dell'immobile avviene contestualmente alla stipulazione del presente atto.

La presente convenzione, formalizzata davanti al Notaio, costituisce di per sé trasferimento di proprietà immobiliare per l'immobile sopra indicato.

Il soggetto Attuatore garantisce che l'immobile ceduto è di sua piena ed esclusiva proprietà e disponibilità, libero da gravami, affittanze, pesi, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo e natura.

## **ARTICOLO 8**

**8.1** Dell'avvio dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui agli articoli su indicati il soggetto Attuatore darà immediata comunicazione al Comune, il quale disporrà le necessarie operazioni di collaudo in corso d'opera, nominando un collaudatore, il cui costo sarà a carico del soggetto Attuatore.

Una volta ultimate le opere di urbanizzazione, il soggetto Attuatore ne darà comunicazione al Comune che disporrà per l'esecuzione del collaudo finale con onere a carico dell'Attuatore.

Dal momento della consegna verranno trasferiti al Comune gli oneri manutentivi e di custodia delle aree cedute e delle opere sulle stesse realizzate.

**8.2** Ove il Comune non provvedesse ad affidare l'incarico di collaudatore e/o comunque a far avviare le operazioni di collaudo finale, nel termine di 60 (sessanta) giorni dalla data di ricezione della comunicazione di ultimazione dei lavori, il soggetto Attuatore potrà procedere direttamente alla nomina del collaudatore, dandone comunicazione scritta al Comune (a mezzo di lettera raccomandata a.r., nella quale sarà concesso al Comune un termine non inferiore ai venti giorni per eventualmente nominare il collaudatore).

Il soggetto Attuatore si impegna altresì, sin da ora, ad eseguire gli eventuali interventi prescritti dal collaudatore al fine di rendere le opere realizzate conformi agli elaborati di progetto e - in ogni modo - perfettamente utilizzabili.

**8.3** Decorso il termine di 90 giorni senza che il Comune abbia evidenziato per iscritto i difetti delle opere, le stesse si intenderanno positivamente collaudate e automaticamente passate in carico al comune.

## **ARTICOLO 9**

Il soggetto Attuatore s'impegna inoltre a realizzare ovvero a far realizzare a propria cura e spese le opere necessarie agli allacciamenti delle singole unità immobiliari alle reti fognaria, idrica, telefonica, di distribuzione del gas e dell'energia elettrica.

## **ARTICOLO 10**

A garanzia del perfetto adempimento dell'impegno assunto ai precedenti articoli 4 e 5 e quindi della corretta esecuzione a regola d'arte delle predette opere il "soggetto attuatore" presta idonea garanzia fideiussoria giusta polizza fideiussoria fino alla concorrenza dell'importo di Euro 25.000,00.= comprensivo di IVA

In caso di ritardi, ed inadempimenti degli obblighi contrattuali sopra riportati dal soggetto attuatore, il medesimo soggetto od aventi diritto a qualsiasi titolo, autorizza il Comune di Vittuone a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, anche parziale, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune dovrà fare. In relazione alla procedura di gara per l'affidamento dei lavori indicato nella presente convenzione, nel caso di procedura concorsuale e nel caso di ribasso d'asta in sede di aggiudicazione, la differenza a sconto tra la previsione dell'importo opere convenzionale e l'importo cui le stesse vengano aggiudicate, verrà utilizzata dal lottizzante per la realizzazione di ulteriori opere e lavori nel medesimo blocco di intervento, fino alla concorrenza dell'ammontare complessivo stabilito con la presente convenzione.

L'Amministrazione comunale in ogni caso potrà effettuare i controlli di legge e di prassi in ordine alla corretta procedura di selezione ed affidamento lavori espletata dal lottizzante, con particolare riferimento agli sconti effettuati dai partecipanti e dall'aggiudicatario dell'appalto per ogni singolo intervento mentre la lottizzante dovrà inviare all'Amministrazione comunale gli esiti di gara".

All'atto della stipulazione della presente convenzione, consegna al Comune di Vittuone polizza fideiussoria di compagnia nazionale n°..... del.....rilasciata dalla compagnia.....iscritta all'albo nazionale della Banca d'Italia per l'importo complessivo di €. 25.000,00. Tale garanzia viene prestata a tempo indeterminato e il relativo importo potrà - con formale preventivo consenso espresso dal Comune - essere ridotto in proporzione alle obbligazioni che risulteranno adempiute, sempre che l'importo delle somme relative alle obbligazioni ancora da adempiere, valutate all'attualità, risulti garantito.

### **ARTICOLO 11**

Tutte le spese di stipulazione, di registrazione e di trascrizione della presente convenzione, nonché quelle a loro connesse (ivi comprese le spese di frazionamento delle aree da cedere gratuitamente) e le spese tecniche di validazione del progetto delle opere di urbanizzazione da rimborsare al Comune di Vittuone, saranno a carico del Soggetto Attuatore, che pertanto chiede tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

### **ARTICOLO 12**

Tutte le obbligazioni di cui alla presente convenzione sono assunte dal soggetto Attuatore per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

Gli aventi causa a titolo particolare saranno solidamente tenuti, insieme alla parte dante causa, all'adempimento di tutte le obbligazioni di cui trattasi .

Per quanto non espressamente previsto le parti fanno riferimento alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento.

### **ARTICOLO 13**

La presente convenzione ha validità decennale dalla data della sua stipulazione.

Il soggetto Attuatore s'impegna a stipulare la presente convenzione entro 12 mesi dalla approvazione definitiva del Piano Esecutivo; in caso di inadempienza ed ove l'inadempienza stessa si protragga oltre i 180 gg successivi alla prima data prevista per la stipulazione, il Comune potrà dichiarare la decadenza del piano esecutivo approvato.

Il soggetto attuatore si obbliga a corrispondere al Comune la somma di Euro ..... a titolo di rimborso per le spese tecniche sostenute.

Vittuone, li .....